

山丹县住房保障服务中心

保障性安居工程项目支出绩效评价报告

(一般公共预算)

项目名称：保障性安居工程项目

项目单位：山丹县住房保障服务中心

委托单位：山丹县财政局

评价机构：甘肃天一中信会计师事务所



二〇二五年八月三十日

山丹县住房保障服务中心保障性安居工程项目

一、项目基本情况				
基本情况	项目名称	山丹县住房保障服务中心保障性安居工程项目		
	评价年度	2024年度	评价类型	财政评价
	委托评价单位	山丹县财政局	评价机构名称	甘肃天一中信会计师事务所
	评价对象名称	山丹县住房保障服务中心		
评价目的	依据设定的绩效目标，对项目支出的经济性、效率性、效益性和公平性进行客观、公正的测量、分析和评判。			
资金情况 (万元)	预算安排资金	1695	实际到位资金	1695
	其中：中央财政	1695	其中：中央财政	1695
	省级财政		省级财政	
	实际支出资金	1662.92	结转结余资金	32.08
	资金性质	一般公共预算		
	预算执行率	98.11%		
二、绩效目标				
年度目标	1. 产出目标：完成保障性租赁住房改建≥244套（腾达136套、焉支山30套、新城区78套，嘉泰利41套、高原夏菜62套、嘉瑞恒业77套，按资金倒推），改造面积≥10364.48m ² ；完成5个老旧小区改造（涉及800户，6.4万m ² ），完善给排水、道路、绿化等配套；向180户城镇最低收入家庭发放租赁补贴，发放金额≥88万元。2. 质量目标：工程验收合格率100%，补贴发放合规率100%，农民工保险缴纳率100%。3. 时效目标：2024年底保障性租赁住房完工率≥80%，老旧小区改造100%完工，租赁补贴按季度发放及时率≥90%。4. 效益目标：保障家庭占应保家庭比率≥64.3%，老旧小区道路硬化率100%、绿化覆盖率提升15个百分点；形成固定资产≥631.84万元，带动临时就业岗位≥300个；保障性住房住户满意度≥80%、老旧小区居民满意度≥80%、补贴对象满意度≥85%。			
三、评价基本情况				
评价范围	1. 资金范围：2024年中央财政城镇保障性安居工程补助资金1695万元（保障性租赁住房747万元、老旧小区改造599万元、住房租赁补贴88万元）；2. 内容范围：项目决策（立项依据、绩效目标设定、资金分配）、项目过程（资金管理、项目管理）、项目产出（数量、质量、时效、成本）、项目效益（社会、经济、可持续影响）、满意度（服务对象评价）；3. 时间范围：2024年1月1日-2024年12月31日（含部分项目2025年1-2月验收）。			
评价依据	1. 政策法规依据：《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《财政部 住房和城乡建设部关于印发〈中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法〉的通知》（财综〔2022〕37号）、《甘肃省人民政府办公厅关于印发加快发展保障性租赁住房实施意见的通知》（甘政办发〔2021〕106号）、《甘肃省财政厅甘肃省住房和城乡建设厅关于下达2024年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（甘财综〔2024〕31号）、《山丹县住房保障服务中心财务管理制度》；2. 项目资料依据：项目立项批复（山建〔2023〕325号、山建〔2024〕42号等）、项目合同（设计、施工、监理等）、财务资料（资金拨付凭证、预算/结算评审报告等）、项目管理资料（施工许可证、竣工验收报告等）、补贴资料（申请审核表、发放明细等）；3. 其他依据：实地访谈记录、现场勘查照片、满意度问卷。			

绩效评价指标体系	1. 一级指标（分值）：决策（20）、过程（30）、产出（25）、效益（15）、满意度（10）； 2. 二级指标（分值）：立项依据充分性（6）、绩效目标合理性（7）、资金分配科学性（7）、资金管理（15）、项目管理（15）、数量指标（8）、质量指标（7）、时效指标（5）、成本指标（5）、社会效益（8）、经济效益（4）、可持续影响（3）、服务对象满意度（10）； 3. 三级指标（35项）：政策契合度、批复合规性、目标量化度、拨付及时性等； 4. 四级指标（48项）：国家政策匹配、省级政策匹配、立项批复完整性等，采用百分制评分，按权重核算得分。
评价办法	1. 定量评价与定性评价相结合：量化指标（资金拨付率、审减率等）计算分析，非量化指标（决策合规性、管理规范性等）通过资料审查、访谈判断； 2. 资料审查与实地勘察相结合：查阅项目立项、合同、财务等资料验证合规性，实地核查工程进度及质量； 3. 访谈与问卷相结合：访谈项目相关人员了解实施难点，对服务对象开展满意度调查。
数据采集及处理办法	信息与数据收集采取实地调研、获取资料、问卷调查和直接访谈等方式进行，数据处理采取定性分析与定量分析相结合的方法开展。
绩效评价工作过程	接受委托任务、拟定方案、开展培训、现场评价、撰写报告、资料归档。

四、评价结论和绩效分析

综合评价结论	评价得分	86分		评价等级	良	
绩效分析	指标	决策	过程	产出	效益	满意度
	得分	95%	83.3%	88%	80%	80%

五、存在问题

	<p>(一)项目决策方面存在的问题</p> <p>1.部分项目绩效目标不细化，缺乏量化依据 嘉泰利、高原夏菜、嘉瑞恒业3个保障性租赁住房项目，仅明确中央奖补资金金额（123.42万元、187万元、230.82万元），未设定“改造套数、面积、工期、质量”等量化绩效目标；</p> <p>2.部分项目资金分配无测算依据，科学性不足 山丹县嘉瑞恒业2024年保障性租赁住房建设项目230.82万元资金，未提供“套数测算、成本分析”等分配依据，仅载明“从中央747万元中列支”；</p> <p>(二)资金管理方面存在的问题</p> <p>1.部分项目资金拨付滞后，影响施工进度 新城区农副产品市场保障性租赁住房建设项目，预算171.6万元仅拨付154.4万元（剩余24.6万元），拨付滞后；</p> <p>2.部分项目预算编制不精准，审减率较高 山丹县新城区农副产品综合交易市场保障性租赁住房建设项目，招标控制价送审金额466.65万元，审定金额401.68万元，审减64.97万元，审减率13.92%，审减原因含“工程量计算误差”“材料价格高估”（《新城区项目》招标控制价评审报告）；</p> <p>(三)项目实施方面存在的问题</p> <p>1.部分项目工期延误，未制定应急预案 山丹县焉支山旅游投资开发有限责任公司保障性租赁住房建设项目，原计划2024年9月20日完工，因“9月雨雪天气”“11月后低温（-15℃）”两次延期，最终计划2025年6月30日完工，延误超283天；</p> <p>2.部分项目验收不及时，影响交付使用 山丹县焉支山旅游投资开发有限责任公司保障性租赁住房建设项目（完成98%工程量）、山丹县新城区农副产品综合交易市场保障性租赁住房建设项目（主体完工），截至2024年12月31日未完成验收，无阶段性验收记录；</p> <p>(四)项目效益方面存在的问题</p> <p>1.保障性住房后期管护机制未落地，可持续性不足 腾达、焉支山项目虽制定《后期管护方案》，但未明确“租金标准、维修基金提取、管护责任分工”等实操内容；未建立“住户反馈-维修响应”机制，无法保障后期运营；</p> <p>2.社会效益量化不足，数据统计不完整 未统计“保障性住房分配入住率”“保障家庭占应保家庭比率”“老旧小区居民满意度”等核心社会效益指标；仅通过典型案例（王生建、孟福生）验证补贴效果，缺乏整体数据。</p>
--	--

<p>六、有关对策建议</p>	<p>(一)优化项目决策管理,提升科学性</p> <p>1.细化绩效目标,强化前期调研 要求所有子项目(含小体量项目)提交《绩效目标申报表》,明确“改造套数、面积、工期、质量、成本”等量化指标,如嘉泰利项目按123.42万元÷3万元/套=41套设定目标,报主管部门审核;前期开展专项需求调查,结合“住房缺口、居民诉求、成本标准”测算资金需求,如嘉瑞恒业项目需提供“41套×3万元/套=123万元”的测算依据,确保资金分配科学。</p> <p>2.规范预算编制,提高精准性 委托专业造价咨询机构(如甘肃瑞图工程项目管理有限公司)参与预算编制,结合山丹县最新材料信息价(如2024年第二期)、人工市场价,细化工程量清单;预算编制完成后,由主管部门财务科、工程科联合审核,重点核查“工程量计算、材料价格、取费标准”,对审减率超10%的项目,要求编制单位提交偏差原因说明,避免同类问题重复发生。</p> <p>(二)完善资金管理机制,确保及时性</p> <p>1.优化拨付流程,建立联动机制 简化资金拨付审批流程:10万元以下支出由中心主任签批,10万元以上经中心委员会会议审议(缩短至5个工作日);建立“工程进度-资金拨付”联动机制:施工单位提交《阶段性工程验收报告》后,主管部门7个工作日内审核并拨付对应资金(如完成主体改造拨付60%),避免滞后。</p> <p>2.加强预算执行监控,严控成本 每季度开展预算执行分析,对超支或审减率超10%的项目,约谈实施单位负责人,制定整改措施; 建立“预算偏差预警机制”:当实际支出偏离预算10%时,自动预警并暂停拨付,待查明原因后再推进,确保资金使用高效。</p> <p>(三)强化项目实施管控,保障规范性</p> <p>1.科学制定工期,完善应急预案 项目立项时结合山丹县气候特点(冬季低温、雨雪多),预留15%-20%工期缓冲期,如原计划45天调整为55天;签订施工合同时明确应急预案:雨雪天气优先开展室内装修(如墙面刷漆、洁具安装),冬季储备保温材料(如防冻涂料),确保低温下可施工;主管部门每月核查工期进度,对滞后项目下发《整改通知书》,要求施工单位增加班组赶工。</p> <p>2.规范资料归档,建立闭环管理 制定《项目资料归档清单》,明确“立项批复、设计合同、施工许可证、预算/结算报告、验收记录”等10类必归档资料,发放至各实施单位;对资料指定专人负责资料管理,项目完工后1个月内完成电子档备份,报主管部门备案。</p> <p>3.加快项目验收,推动交付使用 施工单位完工后15日内必须提交《验收申请》及全套资料,主管部门10日内组织设计、监理、施工、社区(居民代表)联合验收; 对阶段性工程(如主体完工)开展中间验收,形成验收记录,避免完工后集中验收延误;验收不合格项目,要求施工单位7日内整改,整改完成后重新验收。</p> <p>(四)健全效益管理体系,提升可持续性</p> <p>1.建立保障性住房后期管护机制 明确管护主体:委托专业物业公司管理(如腾达房地产保障性租赁住房项目),签订《管护合同》,明确“租金标准(10元/m²/月)、维修基金(租金收入的5%)、响应时间(24小时内)”；主管部门每季度核查管护情况,对物业未履职的,扣减服务费;建立住户反馈平台(电话、微信群),及时处理维修诉求,确保保障房长期有效运营。</p> <p>2.完善社会效益监测,强化数据统计 建立《社会效益监测台账》,定期统计“分配入住率、保障比率、满意度”;每月统计保障房入住情况,每半年开展1次满意度调查(样本量≥50户),每年测算保障比率;委托第三方机构设计调查方案,科学抽样(覆盖不同小区、家庭类型),确保数据代表性;将社会效益指标纳入项目考核,与实施单位绩效挂钩,提升数据统计重视度。</p>
<p>七、其他需要说明的事项</p>	<p>无</p>

1. 本次绩效评价所需资料均由山丹县住房保障服务中心相关工作人员提供。

2. 本次绩效评价涉及的金額均保留两位小数。

<p>评价机构:</p>	<p>评价工作组人员(签字):</p>
<p>主评人(签字):</p>	<p>杨玉琴 张秋月</p>
<p>评价日期: 2025年8月10日</p>	<p>评价日期: 2025.8.10</p>

附:项目主评人在财政部平台注册的信息



附件

财政部统一报表系统 (预算绩效评价第三方机构信用管理平台)

预算绩效评价第三方机构信息

机构信息 法定代表人信息 主评人信息 分支机构信息 (非独立法人机构) 合作专家信息 其他绩效评价从业人员信息 流程查询

增行 删行

序号	姓名	性别	国籍	政治面貌	学历	职务	职称	办公电话	移动电话	电子邮箱	所在单位
1	赵志	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	项目经理	中级	0931-8748633	1389789...	1455856812@qq.c...	甘肃天一中会计...
2	张自春	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	项目经理	中级	0931-8748633	1717331...	1078814221@qq.c...	甘肃天一中会计...
3	杨伟元	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	项目经理	中级	0931-8748633	1389789...	958111571@qq.co...	甘肃天一中会计...
4	范吉斌	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	项目经理	中级	0931-8748633	130992...	1455856812@qq.c...	甘肃天一中会计...
5	王斌	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	主任会计师	中级	0931-8748633	138932...	393549090@qq.co...	甘肃天一中会计...
6	席秀霞	女	中国籍	群众(普...)	大学本科	高级会计师	高级	0931-8748633	138932...	465811804@qq.co...	甘肃天一中会计...
7	马述民	男	中国籍	群众(普...)	大学本科	副所长	中级	0931-8748633	139931...	908805340@qq.co...	甘肃天一中会计...
8	汪翠红	女	中国籍	群众(普...)	大学本科	所长	高级	0931-8748633	132204...	505514988@qq.co...	甘肃天一中会计...

财政部统一报表系统 (预算绩效评价第三方机构信用管理平台)

预算绩效评价第三方机构信息

机构信息 法定代表人信息 主评人信息 分支机构信息 (非独立法人机构) 合作专家信息 其他绩效评价从业人员信息 流程查询

业务须知:

绩效评价主评人由第三方机构根据以下条件择优评定

(一) 遵守法律、行政法规和本办法的规定,具有良好的职业道德;

(二) 具有与预算绩效评价业务相适应的学历、能力;

(三) 具备中高级职称或注册会计师、评估师、律师、内审师、注册造价工程师、注册咨询工程师等相关行业管理部门认可的专业资质;

(四) 具有5年以上工作经验,其中从事预算绩效评价工作3年以上;

(五) 具有较强的政策理解、项目管理和沟通协调能力;

(六) 未被追究过刑事责任,或者从事评估、财务、会计、审计活动中因过失犯罪而受刑事处罚,刑罚执行期满逾5年。

新增

添加机构内主评人信息

序号	姓名	性别	政治面貌	职务	职称	专业	办公电话	移动电话	电子邮箱	操作列
1	汪翠红	女	群众(普通党员)	所长	高级会计师, 注册评估师, 注册税务师, 注册会计师	会计学	0931-874863	1322040200E	505	查看